



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387995

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002198-33.2023.8.26.0601, da Comarca de Socorro, em que é apelante ALCIDES FRANCISCO DE LOURA, é apelado MARCOS ROBERTO DOMINGUES RAMALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44.097

Apelação Cível nº 1002198-33.2023.8.26.0601

Comarca: Socorro – 1ª Vara Judicial

Ação: Anulatória

Apelante: Alcides Francisco de Loura

Apelados: Marcos Roberto Domingues Ramalho

APELAÇÃO CÍVEL. Ação voltada ao resolução de negócio jurídico privado de compra e venda de terreno em loteamento a pretexto de suposto vício oculto. Sentença que julgou improcedente a ação mercê da decadência do direito suscitado e da não caracterização do relevo do terreno, em aclave acentuado, como vício oculto. Autor que pleiteia a anulação da r. produzir prova pericial demonstrando o defeito no terreno. Ação fundada no art. 441 do Código Civil. Constatação do vício em bem imóvel que deve se dar no prazo máximo de um ano de sua aquisição consoante §1º do art. 445 do Código Civil. Precedentes. Hipótese em que não é aplicável o Código de Defesa do Consumidor, na medida em que a pessoa física que vendeu o lote não se caracteriza como fornecedor (art. 3º CDC). Ação ajuizada há mais de cinco anos da compra. Autor que decaiu do direito de enjeitar o terreno. Prova pericial pleiteada que é incapaz de alterar o resultado do julgamento. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Insurge-se o autor contra a r. sentença (fls. 71/73) que julgou improcedente a ação por meio da qual o autor buscava a anulação da compra e venda de lote a pretexto da existência de vício redibitório oculto.

Argumenta que o aclave agudo presente no terreno impede que se construa nele, de modo que é cabível o desfazimento do negócio com fundamento no art. 441 do Código Civil.

Sustenta que a impossibilidade de edificar no local deve ser considerada como vício oculto na medida em que sua constatação demanda conhecimentos técnicos.

Aduz a nulidade da r. sentença apelada por cerceamento de defesa, na medida em que era cabível a realização de exame pericial voltado à demonstração do vício alegado. Requer o provimento do recurso (fls. 76/84).

Recurso isento de preparo e respondido (fls. 88/93).

É o relatório.

Busca o apelante que seja anulada a r. sentença para que possa produzir prova pericial voltada à demonstração da existência de vício oculto no terreno que lhe fora vendido.

Compulsando-se os autos, observa-se que as partes firmaram compromisso de compra e venda em 06/12/2017, tendo por objeto o lote 15 da quadra 'A' do loteamento Jardim do Salto II no município de Socorro/SP pelo valor de R\$ 20.500,00.

O comprador busca a anulação do negócio jurídico com fundamento no art. 441 do Código Civil a pretexto de o relevo do terreno (aclive acentuado) configuraria vício redibitório.

A r. sentença apelada considerou que o relevo do terreno, visualmente identificável, não configuraria vício oculto, interpretando a causa de pedir como sendo suposto vício de vontade, reconhecendo a decadência do direito:

“Fundamenta a parte autora o seu pedido com fundamento no vício redibitório existente. Contudo, da narração dos fatos não resta caracterizado este instituto, uma vez que aplicável o art. 441 e seguintes do Código Civil quando existente vício ou defeito oculto que tornem a coisa recebida imprópria ao uso a que é destinada. Anoto que o fato de o lote

ser em um declive agudo não permite reconhecer vício oculto, fato que poderia ser facilmente percebido pelo autor quando da compra do bem.

Desta forma, não há como reconhecer o fundamento apresentado pelo autor, que ao alegar vício de consentimento, apenas permitiria o reconhecimento de algum defeito do negócio jurídico, no caso, o erro que seria o engano fático sobre o objeto do negócio acometido por uma das partes que celebrou o negócio, no caso o autor.

Além disto e fixado o fundamento jurídico que baseia o pedido do autor (erro) poderia, na análise da preliminar de mérito, verifico que o prazo para pleitear a anulação do negócio jurídico é de 4 anos (art. 178, II, do CC), o que decorreu no caso em tela uma vez a parte autora celebrou o contrato com o requerido em 06/12/2017 e ingressou com a demanda em 16/11/2023, decorridos praticamente seis anos da celebração”.

O apelante, todavia, busca a produção de prova pericial para demonstrar que o relevo do terreno torna impossível nele edificar e que tal característica somente seria possível de identificação por pessoa dotada de conhecimentos técnicos, pretendendo que seja aplicado o Código de Defesa do Consumidor na hipótese dos autos.

Com efeito, há diversidade entre os prazos decadenciais para arguir vício redibitório oculto fixados pelo CDC e pelo Código Civil, pontuando-se que nas relações consumeristas o prazo decadencial somente começa a fluir após a constatação do vício:

“Art. 26. O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caduca em:

I - trinta dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos não duráveis;

II - noventa dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos duráveis.

§ 3º Tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito”.

Todavia, a compra e venda fora firmada por pessoa física que não tem por atividade a venda de lotes, não se caracterizando como fornecedor, na medida em que não desenvolve “atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição

ou comercialização de produtos ou prestação de serviços” (art. 3º do CDC).

Trata-se, portanto, de negócio jurídico regido pelo Código Civil, sendo aplicável o prazo decadencial fixado por seu art. 445:

“Art. 445. O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de trinta dias se a coisa for móvel, e de um ano se for imóvel, contado da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo conta-se da alienação, reduzido à metade.

§ 1º. Quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo contar-se-á do momento em que dele tiver ciência, até o prazo máximo de cento e oitenta dias, em se tratando de bens móveis; e de um ano, para os imóveis”.

Acerca do aludido dispositivo legal, Nelson Rosenvald pontua que ainda que se trate de vício oculto, este deverá ser constatado em até um ano da aquisição do bem imóvel, após o que o adquirente decairá do direito de rejeitar a coisa:

“O § 1º do art. 445 estabelece contagem do prazo decadencial diversa do caput. Verifica-se aqui um conceito jurídico indeterminado – “quando o vício, por sua natureza, só puder ser reconhecido mais tarde”. Aqui, o legislador pretendeu estender o termo inicial para o momento em que o adquirente conheceu o vício, ou seja, momento ulterior à entrega efetiva do bem. Consequentemente, amplia-se a garantia do adquirente, pois, muitas vezes, os vícios só se manifestam em circunstâncias e épocas específicas. Entretanto, a imposição de um limite temporal para a detecção dos vícios reforça o princípio da segurança jurídica, evitando demandas lastreadas em vícios ocultos supostamente descobertos “anos” após a tradição da coisa móvel ou imóvel. Apesar da ampliação da garantia do adquirente, é preciso reconhecer que a prova do momento em que o vício foi conhecido pelo adquirente pode ser árdua. Devido à indeterminabilidade do conceito jurídico empregado no § 1º, a jurisprudência cuidará dos contornos objetivos da cognoscibilidade desses vícios. Para tanto, serão utilizados como parâmetros a concretude do caso, as peculiaridades da situação e a relação entre o momento da constatação do vício pelo adquirente e o tráfego jurídico habitual relativo àquele produto específico. A hipótese pode ser vislumbrada no caso

de aquisição de um imóvel de um particular (relação privada) no inverno, mas o adquirente observa as infiltrações apenas no verão, quando as chuvas trazem à tona os vícios ocultos. O vício foi reconhecido em prazo inferior a um ano e, assim, conjugando-se o caput do art. 445 com seu § 1º, terá mais um ano – a contar da constatação do vício – para propor uma das ações edilícias. No caso do exemplo, se o adquirente houvesse percebido os vazamentos quinze meses após a ocupação do imóvel, já teria transcorrido o prazo decadencial para ajuizar as referidas demandas. Portanto, **o prazo para a exteriorização do vício será de 180 dias (móveis) e 1 ano (imóveis). A partir de então, inicia-se a contagem do prazo decadencial situado no caput do art. 445** (30 dias para móveis e 1 ano para imóveis). Nesse ponto, importante observar o conteúdo do Enunciado n. 174 do CJF: “Em se tratando de vício oculto, o adquirente tem os prazos do caput do art. 445 para obter redibição ou abatimento de preço, desde que os vícios se revelem nos prazos estabelecidos no § 1º, fluindo, entretanto, a partir do conhecimento do defeito”. (PELUSO, Cezar. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 10.01.2002. 19. ed. Barueri: Manole, 2025, p.490, g.n.)

No mesmo sentido, são os comentários de
Anderson Schreiber:

“Quanto ao termo inicial, os prazos contam-se, em regra, da data de entrega da coisa, momento a partir do qual se torna possível a descoberta do vício pelo adquirente. Quando a tradição precede a alienação, corre desta última o prazo (reduzido pela metade); solução diversa poderia implicar o escoamento do prazo antes mesmo de se operar a transferência da propriedade do bem. O § 1º traz hipótese excepcional de modificação do termo inicial, “quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde”, ou seja, quando não se possa identificar o vício imediatamente após a tradição ou alienação. Imagine-se o carro vendido com defeito no limpador de para-brisa em região de clima seco e poucas chuvas. Nestes casos, o Código Civil determina que o prazo correrá não mais da tradição/alienação, mas sim da efetiva ciência do adquirente acerca do vício. Prestigia o legislador, assim, o credor impossibilitado de buscar prontamente a tutela de seus direitos. Tal solução, contudo, poderia dar ensejo a uma garantia ilimitada, pois, a qualquer momento em que se manifestasse o vício, o alienante poderia ser submetido às ações edilícias, desde que intentadas dentro do prazo decadencial. Para evitar o prolongamento indefinido da

garantia do alienante, o legislador estabelece prazos máximos para a ciência do vício: “de cento e oitenta dias, em se tratando de bens móveis; e de um ano, para os imóveis”. Caso o vício apenas se manifeste após o decurso deste prazo, não poderá mais o adquirente manejar as ações edilícias. Ao revés, manifestando-se o vício dentro do prazo, começa daí a fluir o prazo decadencial do caput (de trinta dias ou um ano) para o ajuizamento da ação. Note-se bem: os prazos do § 1º e do caput não se somam, de modo que a manifestação do vício faz cessar o primeiro prazo e dá início à contagem do segundo.” (SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; José Fernando Simão; et al. Código Civil Comentado - Doutrina e Jurisprudência - 6ª Edição 2025. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p.347, g.n.)

Outrossim, a aludida posição doutrinária conflui com a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, a qual admite a limitação temporal fixada pelo § 1º do art. 445 do Código Civil, em prestígio à segurança jurídica, a bem de que não se eternize a obrigação de ressarcir vício que somente venha a se apresentar em um futuro longínquo:

“CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. VÍCIO OCULTO. PRAZO DECADENCIAL UM ANO APÓS A CIÊNCIA DO VÍCIO.

O Tribunal a quo decidiu nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que, quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo decadencial será contado do momento em que dele tiver ciência, até o prazo máximo de um ano, em se tratando de bens imóveis, conforme dispõe expressamente o art. 445, § 1º, do Código Civil.

Agravo interno improvido”. (AgInt no AREsp n. 2.135.934/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 22/5/2024.)

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. VAZAMENTO DE ÓLEO DURANTE DESCARREGAMENTO DE NAVIO PETROLEIRO. DEFEITO NOS MANGOTES QUE CONDUZIAM O PETROLEO. AÇÃO REDIBITÓRIA. VÍCIOS OCULTOS DO PRODUTO. DECADÊNCIA. PRAZO DE TRINTA DIAS QUE SE INICIA EM ATÉ 180 DIAS DA OCORRÊNCIA DO ACIDENTE. AÇÃO AJUIZADA MAIS DE UM ANO APÓS O ACIDENTE. DECADÊNCIA VERIFICADA. LAUDO TÉCNICO

PRODUZIDO DESINFLUENTE NO CASO. RECONHECIMENTO DE VÍCIO REDIBITÓRIO QUE AFASTA, AUTOMATICAMENTE, A OCORRÊNCIA DE ERRO SUBSTANCIAL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos do art. 445, § 1º, do CC, o prazo decadencial de 30 dias para exercer o direito de redibição quando se tratar de vício oculto em bens móveis tem início na data da ciência inequívoca, a qual deve ocorrer em, no máximo, 180 dias.

2. A justificativa da norma, como parece evidente, é conferir segurança jurídica às relações civis, impedindo que uma das partes fique eternamente obrigada a ressarcir a outra em virtude de um vício identificado apenas em um futuro longínquo.

3. No caso, a ação foi ajuizada mais de um ano após o acidente de modo que a decadência se configurou independentemente da data em que concluído o estudo técnico que atestou a existência de vício do produto.” (AgInt no REsp n. 1.871.761/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 16/10/2024.)

Nesse percurso, o ajuizamento da ação em 16/11/2023 é posterior ao prazo legal fixado para a decadência do direito substantivo de enjeitar o imóvel por vício redibitório.

Tendo apelante decaído do direito articulado, é incabível a produção de prova pericial voltada a demonstrar a existência de aclave no terreno comprado.

Imperativa, pois, a manutenção da r. sentença apelada.

Por esses fundamentos, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, majorando-se os honorários sucumbenciais (art. 85, § 11, CPC) para 12% do valor atualizado da causa, cuja exigibilidade permanece suspensa em razão da gratuidade de justiça concedida ao autor.

RÔMOLO RUSSO
Relator